



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

110/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Andrea Enrico Polimeni

CUSTODE:

Avv. Eugenio Budinis delegato da I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Corrado Tartabini

CF:TRTCRD71R17I156A

con studio in SAN SEVERINO MARCHE (MC) Via Salimbeni, 7

telefono: 0733637294

fax: 0733637294

email: geomcorrado tartabini@gmail.com

PEC: corrado.tartabini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MACERATA Via Metauro 105, quartiere Piediripa per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IMMOBILE SITUATO NELLA ZONA COMMERCIALE, RESIDENZIALE ED INDUSTRIALE DI PIEDIRIPA, CON BASSA DENSITA DI TAFFICO, AD USO CIVILE ABITAZIONE DISPOSTO AL PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA, CHE FA PARTE DI UN CONDOMINIO PER VILLETTE A SCHIERA; È ESPOSTO SUI LATI NORD-EST, NORD-OVEST E SUD-OVEST, LA PARETE A SUD-EST È ADIACENTE CON ALTRI APPARTAMENTI FACENTI PARTE DELLO STESSO CONDOMINIO.

SI ACCEDE ALLA PROPRIETÀ CONDOMINIALE DA VIA METAURO CON CANCELLO PEDONALE E CARRABILE PER RIDOTTI POSTI AUTO SU AREA CONDOMINIALE.

LA STRUTTURA DEL FABBRICATO È REALIZZATA IN CEMENTO ARMATO E TAMPONATURA IN LATERIZIO, LE FACCIATE ESTERNE SONO REALIZZATE CON MATTONICINI FACCIA A VISTA, LA RECINZIONE ESTERNA DELL'AREA CONDOMINIALE È REALIZZATA CON MURETTO IN CALCESTRUZZO E SUPERIORMENTE CON STRUTTURA IN ACCIAIO.

IL MANTO DI COPERTURA È REALIZZATO CON TEGOLE PORTOGHESI.

L'APPARTAMENTO È DOTATO DI CORTE ESCLUSIVA A NORD AD USO CORTILE, È DOTATO INOLTRE DI LASTRICO SOLARE ESCLUSIVO A NORD-OVEST PAVIMENTATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. e 1°, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 741 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Metauro, 105, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/06/2002, Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO, Sede CORRIDONIA (MC), Repertorio n. 166077 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6082.1/2002 Reparto PI di MACERATA in atti dal 01/07/2002

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

B **box singolo** a MACERATA Via Metauro 105, quartiere Piediripa per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO GARAGE, POSTA AL PIANO INTERRATO DEL

FABBRICATO ED ACCESSIBILE DA RAMPA DI ACCESSO IN TRINCEA E CANCELLO CARRABILE IN ACCIAIO COMUNE AGLI ALTRI GARAGES.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 220 cm. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 741 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 51 mq, rendita 102,72 Euro, indirizzo catastale: Via Metauro, 103/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/06/2002, Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO con sede in CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 166077 - COMPRAVENDITA Trascriz. n. 6082.1/2002 Reparto PI di MACERATA in atti dal 01/07/2002

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.300,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.300,00
Data di conclusione della relazione:	21/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

OCCUPATO ANCHE DA MOLINI CINZIA (MADRE DI RITA RUDY) E RITA ALDUCCIO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/10/2025 a firma di Belogi Gisueppe ai nn. N. Rep. 142206/26138 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 207681,80.

Durata ipoteca: -.

Debitori non datori di ipoteca, In qualità di DEBITORE NON DATORE Denominazione o ragione sociale NUOVA DUE R DI RITA A. & C. S.N.C. Sede POLLENZA (MC) C.F.: 01453110437

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/06/2002 a firma di Chessa Paolo ai nn. 166078/17123 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (IPOTECA IN RINNOVAZIONE).

Importo ipoteca: 154937,07.

Importo capitale: 154937,07.

Durata ipoteca: -.

CON SEDE IN MILANO VIA VALTELLINA 15/17, CODICE FISCALE 11924580969 (IN QUALITA' DI CESSIONARIO) E INTES A SANPAOLO S.P.A. IN DATA 9 NOVEMBRE 2021, CON EFFICACIA IL 13 NOVEMBR E 2021, HANNO SOTTOSCRITTO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI AI SENS I DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130; IL CES SIONARIO HA DATO NOTIZIA DELLA PREDETTA CESSIONE MEDIANTE AVVISO DI CE SSIONE PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE (PARTE II), N. 135 DEL 13 NOVEMBRE 2021;IL CREDITO IN CAPO A RITA ALDUCCIO E RITA RUDY E MOLINI CINZIA RISULTA RICOMPRESO NELLA PREDETTA CESSIONE; PERTANTO KERDOS S PV SRL E' DIVENUTA PIENA E LEGITTIMA TITOLARE DEL CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DI RITA ALDUCCIO E RITA RUDY E MOLINI CINZIA CON OGNI ACCES SORIO E GARANZIA ALLO STESSO CONNESSO.AI SENSI DEGLI ARTICOLI 58 D.LG S 1 SETTEMBRE 1993 E 1 E 4 LEGGE 30.04.1999 N. 130 LE GARANZIEESISTEN TI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED ILLORO GRADO A F AVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BSOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/06/2020 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 982 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Soggetto n. 1 NUOVA DUE R DI RITA A. & C. S.N.C. Sede POLLENZA (MC) Codice fiscale 01453110437 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

pignoramento, stipulata il 12/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1646 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 237.090,71 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 550,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto, con atto stipulato il 05/01/2026 a firma di Notaio paolo Chessa ai nn. Rep. 166077 di repertorio.

Atto del 25/06/2002 Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 166077 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6082.1/2002 Reparto PI di MACERATA in atti dal 01/07/2002

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI PRECISA CHE LA PRATICA PRESENTE PRESSO L'ARCHIVIO DELL'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI MACERATA, DURANTE L'ACCESSO AGLI ATTI PER VISIONE E COPIE DEI DOCUMENTI PRESENTI, ERA IN UN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE NELLA SUA INTEREZZA ALL'INTERNO DEL FALDONE, E CHE PARTI DI PRATICHE E/O ALLEGATI VARI POTREBBERO ANCHE ESSERE MANCANTI, PERSI O DANNEGGIATI, IN PARTICOLAR MODO GLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLE VARIE PRATICHE PRESENTATE DURANTE L'INTERO PERIODO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE.

RIMANE IMPOSSIBILE PER IL SOTTOSCRITTO VERIFICARE CON ESATTEZZA LA PRESENZA DI EVENTUALI E/O ULTERIORI PRATICHE O ELABORATI GRAFICI.

SI ALLEGA COMUNQUE QUANTO ESTRAPOLATO DAL FALDONE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Attestato deposito - Copia della relazione a Strutture ultimate - Regione Marche **N. 13755**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio residenziale in Via Metauro, presentata il 29/10/1998 con il n. 13755 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 36488_1997 06-11-97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di Variante alla Concessione Edilizia 21830/96-5847 del 16/04/1987, presentata il 06/11/1997 con il n. 36488 di protocollo

D.I.A. N. **17385-1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Recinzioni, muri di cinta e cancellate., presentata il 19/05/1998 con il n. 17385 di protocollo

Concessione per eseguire attività edilizia odi trasformazione urbanistica N. **28682_98** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio civile - Lotto 28, presentata il 05/09/1998 con il n. 28682/98 di protocollo, rilasciata il 19/12/1998 con il n. 28682/98 di protocollo

Abitabilità - Agibilità N. **4909-99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione Abitabilità- Agibilità, presentata il 15/02/1999 con il n. 4909/99 di protocollo

Avvenuto deposito GENIO Civile - Regione Marche N. **2060**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione scala esterna edificio residenziale in Via Metauro - Lotto 28, presentata il 19/02/2001 con il n. 2060 di protocollo

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica - Variante N. **25659/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio civile abitazione - lotto 28 - Variante alla C.E. n. 28682/98 del 19/12/1998, presentata il 18/08/2000 con il n. 25659/2000 di protocollo, rilasciata il 26/10/2000 con il n. 25659/2000 di protocollo

Attesto Genio Civile - Regione Marche N. **11864**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio per civile abitazione lotto n. 18 In Via Metauro, presentata il 27/12/2000 con il n. 11864 di protocollo

Comunicazione di Fine lavori N. **28682-98** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di costruzione dell'edificio residenziale su lotto 28 Ex lottizzazione Graziosi, presentata il 08/01/2001 con il n. 28682/98 di protocollo

Certificato di abitabilità N. **239_2001** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione lotto 28 - Ex Lottizzazione Graziosi, presentata il 03/01/2001 con il n. 239 di protocollo, rilasciata il 20/02/2001 con il n. 239/2001 di protocollo

Certificato di Collaudo N. **2528**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione scala esterna edificio residenziale in Via Metauro - Lotto n. 28, presentata il 28/02/2001 con il n. 2528 di protocollo

D.I.A. N. **23075**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria., presentata il 09/07/2001 con il n. 23075 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **34523**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ad uso residenziale in Vi. Metauro a Piediripa. Variante alla C.E. 21830/5847 del 16/04/1997, presentata il 29/10/1998 con il n. 34523 di protocollo

Concessione a Costruire N. **21830/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo edificio adibito a civile abitazione sul Lotto 27 della Lott.ne Graziosi in Piediripa, presentata il 10/01/1997, rilasciata il 16/04/1997 con il n. 5847 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Comunale n. 136 del 09/04/2025 di approvazione della : "Variante parziale al P.R.G. adeguato al P.P.A.R. - Area in Via Cincinelli" , l'immobile ricade in zona ZONE di COMPLETAMENTO - Art. 18. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ADOZIONE D.G.C. n. 015 del 22/01/2025 – ADOZIONE DEFINITIVA –Procedura L.R.34/1992,

art. 15, 5° comma APPROVAZIONE D.G.C. n. 136 del 09/04/2025 (BUR N. 042 DEL 15/05/2025)

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G.

ART. 7 bis - PIANI ATTUATI

Sono le zone di PIANO già oggetto di piano attuativo di cui si è determinata la cancellazione, oltre che per decadenza dei termini di validità, per completa attuazione o per inopportunità di un nuovo piano attuativo, pur in presenza di aree edificabili ancora libere.

Tali zone sono a tutti gli effetti zone di completamento ad intervento edilizio diretto, siano esse residenziali produttive od altro, esse restano però soggette alle norme edilizie (indici, parametri e tipologie) del piano attuativo decaduto-cancellato di cui facevano parte, appresso individuate sotto la sigla originaria del piano preceduta dal prefisso "pa"(piano attuato).

Gli interventi edilizi in tali piani attuati sono assoggettati al contributo di costruzione della normale zona di completamento, salvo quanto appresso e/o quanto riportato nelle prescrizioni specifiche del singolo piano appresso indicate.

Gli interventi edilizi di prima edificazione avviati entro dieci anni dalla cancellazione del piano attuativo originario sono assoggettati al contributo di costruzione della normale zona di completamento decurtato degli oneri per l'urbanizzazione primaria.

(variante 075)

E' consentito tra i Piani Attuati disciplinati dal presente articolo il trasferimento di modeste quantità di volumetria residua non realizzata, nel rispetto delle condizioni di seguito riportate:

- Destinazione urbanistica omogenea tra le aree interessate;
- Contiguità tra le aree interessate;
- Rispetto degli standard urbanistici nel Piano Attuato di "arrivo" relativamente alla volumetria trasferita.

papl29.

E' relativa al pl29 attuato e in essa permangono le norme attuative originarie riportate in apposita convenzione Rep. n. 20450 del 14/05/1979 con atto del Dott. Adello Riminucci.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122 - Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione al P.T. e P.1 censito al F. 98 P. 741 Sub 5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Soffitta P.2 dell'appartamento censita al F. 98 P. 741 S.5 .

La soffitta non è rappresentata negli elaborati grafici, ma in quel periodo non era obbligatorio rappresentare soffitte, anche se al di sotto di altezza massima di 1,50 mt

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA VIA METAURO 105, QUARTIERE PIEDIRIPA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA Via Metauro 105, quartiere Piediripa per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IMMOBILE SITUATO NELLA ZONA COMMERCIALE, RESIDENZIALE ED INDUSTRIALE DI PIEDIRIPA, CON BASSA DENSITA DI TAFFICO, AD USO CIVILE ABITAZIONE DISPOSTO AL PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA, CHE FA PARTE DI UN CONDOMINIO PER VILLETTE A SCHIERA; È ESPOSTO SUI LATI NORD-EST, NORD-OVEST E SUD-OVEST, LA PARETE A SUD-EST È ADIACENTE CON ALTRI APPARTAMENTI FACENTI PARTE DELLO STESSO CONDOMINIO.

SI ACCEDE ALLA PROPRIETÀ CONDOMINIALE DA VIA METAURO CON CANCELLO PEDONALE E CARRABILE PER RIDOTTI POSTI AUTO SU AREA CONDOMINIALE.

LA STRUTTURA DEL FABBRICATO È REALIZZATA IN CEMENTO ARMATO E TAMPONATURA IN LATERIZIO, LE FACCIATE ESTERNE SONO REALIZZATE CON MATTONICINI FACCIA A VISTA, LA RECINZIONE ESTERNA DELL'AREA CONDOMINIALE È REALIZZATA CON MURETTO IN CALCESTRUZZO E SUPERIORMENTE CON STRUTTURA IN ACCIAIO.

IL MANTO DI COPERTURA È REALIZZATO CON TEGOLE PORTOGHESI.

L'APPARTAMENTO È DOTATO DI CORTE ESCLUSIVA A NORD AD USO CORTILE, È DOTATO INOLTRE DI LASTRICO SOLARE ESCLUSIVO A NORD-OVEST PAVIMENTATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. e 1°, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 741 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Metauro, 105, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/06/2002, Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO, Sede CORRIDONIA (MC), Repertorio n. 166077 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6082.1/2002 Reparto PI di MACERATA in atti dal 01/07/2002

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km
ferrovia distante 6 Km

al di sopra della media 
al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
al di sopra della media 
buono 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO È DISPOSTO SU TRE PIANI FUORI TERRA INCLUSA LA SOFFITTA, CON ACCESSO ESCLUSIVA DA PIANO TERRA.

E' DOTATO ESTERNAMENTE AL PIANO TERRA DI CORTE ESCLUSIVA AD USO GIARDINO CONFINANTE CON LA PARETE NORD DI MQ 33.60 ED UN LASTRICO SOLARE ESCLUSIVO PAVIMENTATO IN GRES DI MQ 26.00.

AL PIANO TERRA SONO PRESENTI UN AMPIO SOGGIORNO DI MQ 35.60, UNA CUCINA DI MQ 12.70, UN WC DI 6.50 MQ, ED UN VANO SCALA, DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO GARAGE, ED UN'ALTRA SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO.

AL PIANO PRIMO SONO PRESENTI UN BAGNO DI MQ 7.30, UN CORRIDOIO DI MQ 6.50, UNA CAMERA MATRIMONIALE DI MQ 15.80 CHE È DOTATA INOLTRE DI UN BALCONE ESTERNO DI MQ 4.85, UN RIPOSTIGLIO DI MQ 2.90, UN CAMERA SINGOLA DI MQ 11.90 CHE È DOTATA INOLTRE DI UN BALCONE ESTERNO DI MQ 5.30, ED UN RIPOSTIGLIO DI MQ 8,80.

AL PIANO SECONDO E' PRESENTE INOLTRE UNA SOFFITTA NON ABITABILE CON H MASSIMA DI 1,50.

LA PORTA DI ACCESSO È IN LEGNO MASSELLO, TUTTI GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON VETROCAMERA, ESTERNAMENTE SONO PRESENTI DEGLI AVVOLGIBILI IN PLASTICA, LE PORTE INTERNE SONO REALIZZATE IN LEGNO TAMBURATO, I PAVIMENTI INTERNI SONO REALIZZATI IN RES PORCELLANATO O SIMILI; LE PARETI INTERNE SONO TUTTE TINTEGGIATE, AD ESCLUSIONE DEI BAGNI CHE SONO RIVESTITE CON LO STESSO MATERIALE DEI PAVIMENTI; LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO È REALIZZATA CON GRADINI IN LEGNO, MENTRE LA SCALA DI ACCESSO AL GARAGE È IN PIETRA DI MARMO O GRANITO.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È REALIZZATO CON CALDAIA A METANO POSTA ALL'ESTERNO SU CORTE ESCLUSIVA E RADIATORI IN GHISA SU TUTTI I VANI.

CLASSE ENERGETICA:



[265,27 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260313-043023-05445 registrata in data 13/03/2026

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' STATO CONSIDERATO IL VALORE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE DI MACERATA PER IL COMUNE DI MACERATA PRIMO SEMESTRE 2025, DETTO VALORE ATTRIBUISCE:

- **PER *VILLE VILLINI* NELLO STATO CONSERVATIVO NORMALE UN MINIMO DI € 800,00 ED UN MASSIMO DI € 1250,00 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE; CODICE ZONA D2, MICROZONA CATASTALE 3; FASCIA/ZONA PERIFERICA: B.GO SFORZACOSTA, B.GO PIEDIRIPA, C.DA BOSCHETTO, C.DA PIEVE, C.DA CHIENZI, C.DA VALTEIA, C.DA VALLEVERDE, ECC.**
- **PER *ABITAZIONI CIVILI* DI TIPO ECONOMICO NELLO STATO CONSERVATIVO NORMALE UN MINIMO DI € 1000,00 ED UN MASSIMO DI € 1450,00 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE.**
- **PER *ABITAZIONI CIVILI* NELLO STATO CONSERVATIVO OTTIMO UN MINIMO DI € 1450,00 ED UN MASSIMO DI € 1700,00 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE.**
- **PER *ABITAZIONI CIVILI* DI TIPO ECONOMICO UN MINIMO DI € 500,00 ED UN MASSIMO DI € 750,00 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE.**

E' STATO INOLTRE CONSIDERATO IL VALORE DELLA BANCA

DATI DEL BORSINO IMMOBILIARE PER IL COMUNE DI MACERATA PER IL PERIODO IN CORSO, DA USARE ANCH'ESSO COME RIFERIMENTO; DETTI VALORI ATTRIBUISCONO:

- **PER ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA UN VALORE MINIMO DI MERCATO MINIMO DI € 786,00 UN VALORE MEDIO DI € 938 ED UN MASSIMO DI € 1090 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE.**
- **PER ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA UN VALORE MINIMO DI MERCATO MINIMO DI € 666,00 UN VALORE MEDIO DI € 793 ED UN MASSIMO DI € 919 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE.**
- **PER ABITAZIONI IN STABILI DI 2° FASCIA UN VALORE MINIMO DI MERCATO MINIMO DI € 411,00 UN VALORE MEDIO DI € 512,00 ED UN MASSIMO DI € 613,00 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE.**
- **PER VILLE E VILLINI UN VALORE MINIMO DI MERCATO MINIMO DI € 524,00, UN VALORE MEDIO DI € 696,00 ED UN MASSIMO DI € 867,00 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE.**

SI SCEGLIE DI ASSEGNARE UN VALORE MINIMO AL FABBRICATO AD USO ABITAZIONE AL P.T. E P.1 DI € 1150,00 AL MQ PER LA SUPERFICIE LORDA DI MQ 130,00.

OLTRE AI DUE BALCONI ESPOSTI A NORD MQ 5,30 E AD EST MQ 4,85, COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI, CHE VENGONO CALCOLATI NELLA MISURA DEL 30% FINO A 25 METRI QUADRI, QUINDI $5,30+4,85 = \underline{\text{MQ } 10,15}$ X 30% = 3,00 MQ.

SUPERFICIE SCOPERTA, LASTRICO SOLARE:

AL 10% DELLA SUPERFICIE FINO AL QUINTUPLO DI QUELLA COPERTA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, OVVERO $\text{MQ } 26,00 \times 10\% = \underline{2,60 \text{ MQ}}$.

SUPERFICIE SCOPERTA, CORTE ESCLUSIVA A GIARDINO O SIMILI:

AL 10% DELLA SUPERFICIE FINO AL QUINTUPLO DI QUELLA COPERTA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, OVVERO $\text{MQ } 33,60 \times 10\% = \underline{3,36 \text{ MQ}}$.

SUPERFICIE COMPLESSIVA APPARTAMENTO MQ 130,00+3,00+2,60+3,36 = 138,96 MQ X 1150,00 € AL MQ PER UN VALORE COMPLESSIVO DI € 159.804,00 ARROTONDATO A 160.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 160.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 160.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 160.000,00

BENI IN MACERATA VIA METAURO 105, QUARTIERE PIEDIRIPA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MACERATA Via Metauro 105, quartiere Piediripa per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO GARAGE, POSTA AL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO ED ACCESSIBILE DA RAMPA DI ACCESSO IN TRINCEA E CANCELLO CARRABILE IN ACCIAIO COMUNE AGLI ALTRI GARAGES.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 220 cm. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 741 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 51 mq, rendita 102,72 Euro, indirizzo catastale: Via Metauro, 103/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/06/2002, Pubblico ufficiale CHessa PAOLO con sede in CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 166077 - COMPRAVENDITA Trascriz. n. 6082.1/2002 Reparto PI di MACERATA in atti dal 01/07/2002

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km
ferrovia distante 6 Km

al di sopra della media



al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL GARAGE È COMUNICANTE CON L'ABITAZIONE AL PIANTO TERRA CON SCALA IN PIETRA DI MARMO O GRANITO, LA PORTA DI ACCESSO DALLA RAMPA DI INGRESSO AL PIANO INTERRATO È UNA BASCULANTE IN METALLO; È DOTATO DI DUE FINESTRE IN ALLUMINIO A BOCCA DI LUPO, LA PAVIMENTAZIONE È IN COTTO, LE PARETI SONO INTINCATE E TITEGGIATE, IL GARAGE È DOTATO INOLTRE DI LAVANDINO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO, È QUELLO BASATO SULLA COMPARAZIONE DEI VALORI CORRENTI DI MERCATO DI BENI SIMILARI A QUELLI IN OGGETTO CHE GLI ATTUALI ORIENTAMENTI TECNICI, AMMETTONO NEL PIÙ ASSOLUTO RIGORE, STANTE L'ATTUALE SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE E L'INAPPLICABILITÀ DI ALTRI METODI DI STIMA BASATI SULLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI, CHE CONDURREBBERO A VALORI SICURAMENTE NON ATTUALI NÉ ATTUABILI.

BASANDOMI SULLA ESPERIENZA PROPRIA IN MATERIA, FRUTTO DI PERSONALI DEDUZIONI, OSSERVAZIONI, CALCOLI E RAGIONAMENTI; VISTE LE DIMENSIONI ED IL LIVELLO DI PIANO, PRESE IN ESAME LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEGLI IMMOBILI, LA FORMA, LA POSIZIONE, TUTTI QUEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO A FORMARE IL VALORE FINALE.

E' STATO CONSIDERATO IL VALORE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE DI MACERATA PER IL COMUNE DI MACERATA PRIMO SEMESTRE 2025, DETTO VALORE ATTRIBUISCE:

- PER GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE GARAGE/BOX NELLO STATO CONSERVATIVO NORMALE UN MINIMO DI € 500,00 ED UN MASSIMO DI € 730,00 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE; CODICE ZONA D2, MICRO ZONA CATASTALE 3; FASCIA/ZONA PERIFERICA: B.GO SFORZACOSTA, B.GO PIEDIRIPA, C.DA BOSCHETTO, C.DA PIEVE, C.DA CHIENZI, C.DA VALTEIA, C.DA VALLEVERDE, ECC.

E' STATO INOLTRE CONSIDERATO IL VALORE DELLA BANCA DATI DEL *BORSINO IMMOBILIARE* PER IL COMUNE DI MACERATA PER IL PERIODO IN CORSO, DA USARE ANCH'ESSO COME RIFERIMENTO; DETTI VALORI ATTRIBUISCONO:

- PER ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA UN VALORE MINIMO DI MERCATO MINIMO DI € 786,00 UN VALORE MEDIO DI € 938 ED UN MASSIMO DI € 1090 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE.
- PER ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA UN VALORE MINIMO DI MERCATO MINIMO DI € 666,00 UN VALORE MEDIO DI € 793 ED UN MASSIMO DI € 919 SULLA INTERA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE.

SI SCEGLIE DI ASSEGNARE UN VALORE MINIMO AL FABBRICATO AD USO GARAGE AL PIANO INTERRATO, DI € 600,00 AL MQ PER LA INTERA SUPERFICIE LORDA DI MQ 64,00 PER UN VALORE TOTALE DI € 38.400,00 ARROTONDATO A 38.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 38.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 38.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 38.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO, È QUELLO BASATO SULLA COMPARAZIONE DEI VALORI CORRENTI DI MERCATO DI BENI SIMILARI A QUELLI IN OGGETTO CHE GLI ATTUALI ORIENTAMENTI TECNICI, AMMETTONO NEL PIÙ ASSOLUTO RIGORE, STANTE L'ATTUALE SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE E L'INAPPLICABILITÀ DI ALTRI METODI DI STIMA BASATI SULLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI, CHE CONDURREBBERO A VALORI SICURAMENTE NON ATTUALI NÉ ATTUABILI.

BASANDOMI SULLA ESPERIENZA PROPRIA IN MATERIA, FRUTTO DI PERSONALI DEDUZIONI, OSSERVAZIONI, CALCOLI E RAGIONAMENTI; VISTE LE DIMENSIONI ED IL LIVELLO DI PIANO, PRESE IN ESAME LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEGLI IMMOBILI, LA FORMA, LA POSIZIONE, TUTTI QUEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO A FORMARE IL VALORE FINALE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Macerata anno 2025 primo semestre, ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	160.000,00	160.000,00
B	box singolo	0,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				198.000,00 €	198.000,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione: **€. 29.700,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.300,00

data 21/04/2026

il tecnico incaricato
Geom. Corrado Tartabini